

Erholung der europäischen Bauwirtschaft nicht vor 2011

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2009

31

Erich Gluch und Ludwig Dorffmeister

Der dramatische Nachfrageeinbruch im Hochbau wird im laufenden Jahr voraussichtlich zu einer Schrumpfung des gesamten europäischen Bauvolumens von rund 7 1/2% (in Preisen von 2008) führen. Dies ist die mit Abstand stärkste Abnahme der Bauleistungen seit 1991. Damals wurden fünf weitere Institute aufgenommen und dadurch die Euroconstruct-Gruppe¹ auf ihre heutigen 19 Mitgliedsländer erweitert. Während der Wohnungsbau 2009 um rund 11% sinken dürfte, ist für den Nichtwohnhochbau von einem Rückgang um etwa 8% auszugehen. Der Anteil dieser beiden Bauparten an den gesamten Bauaktivitäten verringert sich dadurch in einem einzigen Jahr von 78% 2008 auf 76% im Jahr 2009.

Im Gegensatz zum Hochbau, der besonders stark von den negativen Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise sowie – in vielen Ländern – von rückläufigen Immobilienpreisen betroffen ist, rechnen die Experten im Tiefbau mit einem überschaubaren Wachstum von gut 1% in diesem Jahr. Aufgrund der angespannten öffentlichen Haushaltssituation dürfte sich der Ausbau der Infrastruktur in einigen Ländern merklich verzögern, so dass eine spürbare Stützung des Tiefbaus mit Hilfe von Konjunkturprogrammen nur vereinzelt erfolgen dürfte.

Eine Erholung des europäischen Baus wird nicht vor 2011 erwartet. Dies liegt in erster Linie daran, dass der stark vom Wirtschaftsbau dominierte Nichtwohnhochbau im nächsten Jahr abermals kräftig nachgeben dürfte. Daneben wird der Wohnungsbau 2010 ebenfalls noch leicht schrumpfen. Insgesamt ist die Investitionszurückhaltung so groß, dass selbst die deutlich »krisenresistenteren« Bestandsmaßnahmen – nach 2009 – auch im kommenden Jahr zurückgehen werden.

Das europäische Bauvolumen betrug im vergangenen Jahr 1,49 Bill. € (15 west- und vier osteuropäische Länder; in Preisen von 2008). Der Umfang der Bauleistung schrumpfte damit gegenüber 2007 um gut 3%. Das war der erste Rückgang nach 14 Jahren ununterbrochenem Anstieg der Bautätigkeit in Europa. Damals wurde, unter anderem wegen der anhaltenden Wirtschaftsflaute (Bruttoinlandsprodukt im Euroconstruct-Gebiet: – 0,5%), mit der An-

fang der neunziger Jahre die meisten europäischen Länder zu kämpfen hatten, eine Abnahme der Bauaktivitäten um knapp 3 1/2% beobachtet.

2009 drastische Verringerung der Bauaktivitäten

Für 2009 erwarten die Bauexperten einen historischen Rückgang des Bauvolumens um rund 7 1/2%. Verantwortlich hierfür sind – wie bereits für die Schrumpfung 2008 – neben der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise, unter anderem der beschleunigte Rückgang der Wohnimmobilienpreise auf einigen Teilmärkten, etwa in Irland, Großbritannien oder Spanien. Als Konsequenz daraus haben die Banken ihre Kreditvergabe mittlerweile deutlich eingeschränkt und ihre Konditionen drastisch verschärft. Darunter leiden nicht nur Unternehmen, denen wegen des stark verminderten Auftragseingangs das Geschäft wegbreicht, sondern auch Privatpersonen, die vielerorts für den Bau oder den Erwerb eines Eigenheims bis vor kurzem deutlich weniger Eigenkapital bereitstellen mussten und ihre Kredite auch zu niedrigeren Zinssätzen erhielten.

¹ Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Euroconstruct« wurde 1975 gegründet. In diesem Verbund kooperieren Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie vier osteuropäischen Ländern; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten bilden Konferenzen, die zweimal jährlich an wechselnden Orten in Europa veranstaltet werden. Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt.

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Die in diesem Beitrag vorgestellten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 67. Euroconstruct-Konferenz, die am 5. Juni 2009 in Warschau durchgeführt wurde. Die 68. Euroconstruct-Konferenz ist für den 27. November 2009 in Zürich geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren (www.cesifo-group.de oder www.euroconstruct.org) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

Zusätzlich belasten die eingetrübten Zukunftsaussichten. Eine spürbare Belebung der Weltwirtschaft ist für das laufende Jahr nicht zu erwarten. Millionen von Arbeitnehmern in Europa droht aufgrund von Auftragsmangel und Programmen zur Kostenreduzierung die Entlassung – oder sie haben ihren Arbeitsplatz bereits verloren. Die daraus resultierenden Einkommenseinbußen wirken sich negativ auf den Konsum aus, der im Allgemeinen eine wichtige Wachstumsstütze darstellt.

Hinzu kommen die Probleme, die sich aus der Abwertung einzelner Währungen ergeben. In Osteuropa wurden größere Anschaffungen von Privatleuten häufig in Fremdwährungen finanziert, in erster Linie weil niedrigere Zinsen lockten. Durch die jüngeren Wechselkursanpassungen müssen die Schuldner – gemessen in inländischer Währung – nun aber deutlich umfangreichere Kredite zurückzahlen. Zudem haben europaweit viele Anleger einen nicht unwesentlichen Teil ihrer Ersparnisse verloren, die sie an den internationalen Finanzmärkten investiert hatten.

Historisch niedrige Notenbankzinsen, Bankenrettungsprogramme, staatliche Konjunkturpakete, die angestrebte tiefgreifende Reform der Finanzarchitektur, aber auch spürbar niedrigere Energie-, Rohstoff- und Lebensmittelpreise werden die Wirtschafts- und Finanzkreisläufe jedoch kurzfristig nicht wieder in Gang bringen können. Für das Euroconstruct-Gebiet wird deshalb – nach einer Verringerung der Wirtschaftsleistung um gut $3\frac{1}{2}\%$ 2009 – 2010 lediglich mit Stagnation gerechnet. Dementsprechend wird das Bauvolumen im kommenden Jahr noch leicht sinken, bevor dann für 2011 von einer leichten bis moderaten Erholung auszugehen ist.

Abb. 1
Entwicklung des Bauvolumens in Europa nach Bauarten

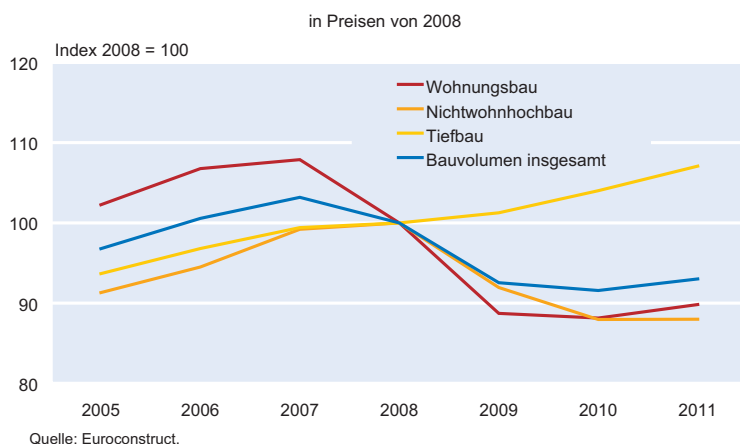
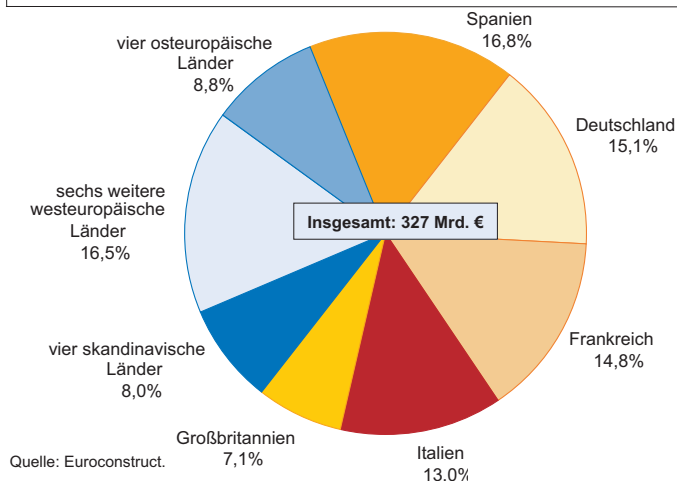


Abb. 2
Tiefbauvolumen in Europa nach Ländern 2008



Tiefbau bis 2011 einziger Lichtblick

Der Tiefbau wird sich im Prognosezeitraum am besten entwickeln. Diesem Baubereich wird bis 2011 ein durchschnittliches Wachstum von jährlich fast $2\frac{1}{2}\%$ vorausgesagt (vgl. Abb. 1). Merklich schlechter werden aus den oben angeführten Gründen dagegen in den kommenden Jahren der Wohnungsbau ($-3\frac{1}{2}\%$ p.a.) sowie der Nichtwohnhochbau (rund -4% p.a.) abschneiden.

Rund zwei Drittel der europäischen Tiefbauleistung von insgesamt 327 Mrd. € wurde 2008 in den fünf großen westeuropäischen Ländern erbracht (vgl. Abb. 2). So entfielen auf Spanien – den Spitzenreiter in diesem Bereich – 16,8%, auf Deutschland 15,1%, auf Frankreich 14,8% und auf Italien 13,0% der Aktivitäten. Bereits mit deutlichem Abstand folgt Großbritannien mit 7,1%. Einen etwas größeren Beitrag zum europäischen Tiefbauvolumen als den der Briten lieferten die vier skandinavischen Länder Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden (zusammen 8,0%). In den sechs kleineren westeuropäischen Ländern Belgien, Irland, Niederlande, Österreich, Portugal und Schweiz fanden weitere 16,5% der Tiefbauaktivitäten statt. Und auf die vier osteuropäischen Länder Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn entfielen 8,8%.

Wachstumstreiber des Tiefbauvolumens ist zum einen der immer weiter fortschreitende Ausbau der nationalen bzw. transeuropäischen Verkehrs- (Straßen- und Eisenbahnnetz, Flughäfen, Schifffahrtskanäle, Binnen- und Seehäfen) und Versorgungssysteme (Energie- und Wasserversorgungsnetz, Breitband- und Mobilfunknetz). Zum anderen resultiert aus den immer größeren Netzen aber

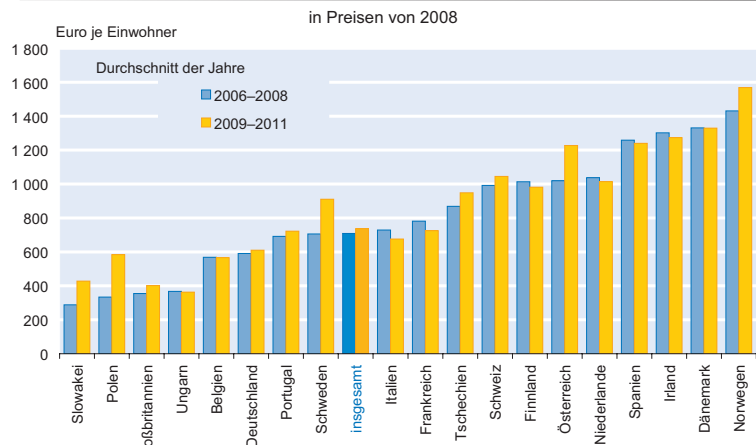
auch kontinuierlich steigender Aufwand zur Bestandspflege, um ihre Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Des Weiteren besteht aufgrund des technischen Fortschritts ein stetiger Bedarf zur weiteren Verbesserung und Modernisierung bestehender Infrastruktureinrichtungen.

EU-Mittel in einigen Ländern wichtig bei der Umsetzung von Tiefbauprojekten

Die angestrebte Angleichung der osteuropäischen Infrastrukturnetze an das westliche Niveau und damit das weitere Zusammenwachsen Europas wird von der EU mit der Bereitstellung umfangreicher Mittel unterstützt. So erhält beispielsweise Polen in den Jahren 2007 bis 2013 aus dem »Kohäsionsfonds« sowie dem »Europäischen Fonds für regionale Entwicklung« insgesamt fast 20 Mrd. € zur Entwicklung der Infrastruktur, da dort das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt. Rund 11 Mrd. € sind dabei für Straßenbauprojekte vorgesehen, etwa für den Ausbau des Autobahn- und Fernstraßennetzes. Nahezu 5 Mrd. € stehen für Eisenbahnprojekte zur Verfügung. Neben dem Bau neuer Strecken sollen die Gelder auch zur Modernisierung der Schienenwege eingesetzt werden. Weitere rund 2 Mrd. € fließen in den öffentlichen Nahverkehr. Überdies sollen 600 Mill. € in Polens Seehäfen investiert und dadurch deren Verkehrsanschluss verbessert werden. Schließlich sind etwa 400 Mill. € für die Weiterentwicklung der bestehenden Flughäfen sowie für die vorbereitenden Arbeiten zum Bau eines zweiten zentralen Luftfahrtkreuzes vorgesehen. Die EU-Fördergelder spielen in einigen westeuropäischen Ländern eine wichtige Rolle, wenn es um die Verwirklichung von Bauvorhaben im Infrastrukturbereich geht. Im Rahmen des Kohäsionsfonds sind – neben den vier osteuropäischen Ländern – Portugal und Spanien noch förderfähig.

Neben den zusätzlichen EU-Finanzmitteln spielen umfangreiche Baumaßnahmen, die zur Durchführung der Fußball-Europameisterschaft 2012 in Polen und der Ukraine benötigt werden, eine große Rolle. Nur so erklärt sich – trotz Weltwirtschaftskrise – der erhebliche Anstieg der polnischen Tiefbaumaßnahmen in den Jahren 2009 bis 2011. In diesem Zeitraum ist das Investitionsvolumen mit jährlich rund 600 € je Einwohner rund doppelt so hoch wie im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2008 (vgl. Abb. 3). Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den letzten drei Jahren Polen im europäischen Vergleich vor der Slowakei den vorletzten Platz belegte und beispielsweise in Tschechien zweieinhalb Mal so viel in Tiefbauten investiert wurde. Weitere Länder mit unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Investitionen sind Deutschland, Bel-

Abb. 3
Tiefbauvolumen in Europa nach Ländern



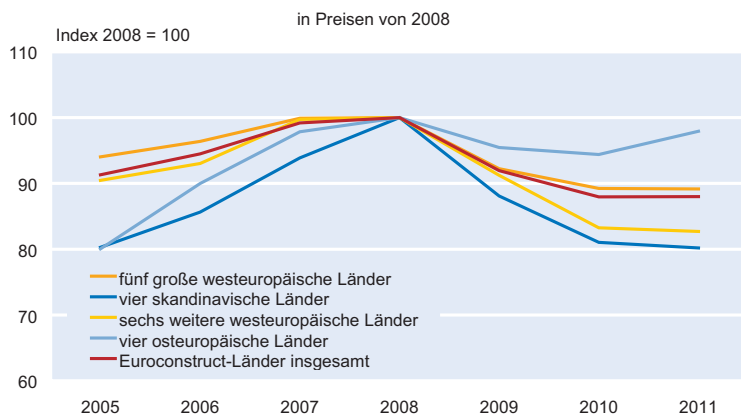
Quelle: Euroconstruct.

gien, Ungarn und Großbritannien. Der britische Tiefbau dürfte jedoch durch die Fortführung der umfangreichen Eisenbahnprojekte in London und die Arbeiten für die Olympischen Sommerspiele 2012 in den nächsten Jahren spürbar profitieren.

Länder mit einer hohen Tiefbauintensität sind unter anderem Norwegen, Dänemark und Irland. Während in Irland aufgrund der angespannten Haushaltslage die öffentlichen Infrastrukturmittel reduziert werden, hat die norwegische Regierung ein Konjunkturpaket auf den Weg gebracht, das dem Verkehrssektor zugute kommen soll. Auch wird aufgrund langjähriger öffentlichen Drucks nun endlich die substantielle Verbesserung der bestehenden Verkehrsnetze in Angriff genommen. Der enorme Anstieg in Schweden und Österreich ist ebenfalls auf Programme zur Stimulierung der Wirtschaft bei gleichzeitiger Verbesserung der Infrastruktur zurückzuführen. Dagegen resultiert das Wachstum des eher überschaubaren Tiefbausektors in der Slowakei aus dem Anlaufen mehrerer PPP-Projekte sowie aus der Inanspruchnahme weiterer EU-Mittel.

Nichtwohnhochbau stehen schwierige Jahre bevor

Der Nichtwohnhochbau, der im Gegensatz zum Tiefbau von gewerblichen Auftraggebern dominiert wird, wird sich von den drei Bauarten bis 2011 voraussichtlich am schlechtesten entwickeln. Hierfür sind vor allem der Rückgang der Binnen- und/oder Auslandsnachfrage sowie die damit verbundene Verringerung der Industrieproduktion verantwortlich. Das Konsumentenvertrauen ist in den letzten Monaten dramatisch gesunken. Im Finanzsektor wurde und wird aufgrund der hohen Belastungen von Banken und Versicherungen vielerorts Personal abgebaut, was sich negativ auf die

Abb. 4**Entwicklung des Nichtwohnhochbaus nach Ländergruppen**

Quelle: Euroconstruct.

Büronachfrage auswirkt. Die Büromieten sinken und die Leerstände steigen. Die Unternehmen stellen größere Investitionen derzeit zurück und konzentrieren sich auf Bestandsmaßnahmen, auch weil die Finanzierung größerer Projekte nahezu unmöglich geworden ist. Im Rahmen der Kostenreduzierungsprogramme werden zudem Überkapazitäten abgebaut und die angemieteten Flächen verringert. Gleichwohl werden die meisten der bereits begonnenen Projekte noch fertiggestellt.

In den vier osteuropäischen Ländern dürfte der Rückgang im Nichtwohnhochbau am geringsten ausfallen. Aber auch in diesen Ländern mit dem größten Nachholbedarf wird bis 2011 die Bauleistung um durchschnittlich rund 1/2% pro Jahr zurückgehen (vgl. Abb. 4). Weit schlechter wird sich die Bautätigkeit dagegen in den sechs kleineren westeuropäischen Ländern entwickeln (durchschnittlich rund – 6% p.a.). Gerade in Irland, das unter einer besonders ausgeprägten Wirtschaftsschwäche leidet, und in Österreich, wo sich die po-

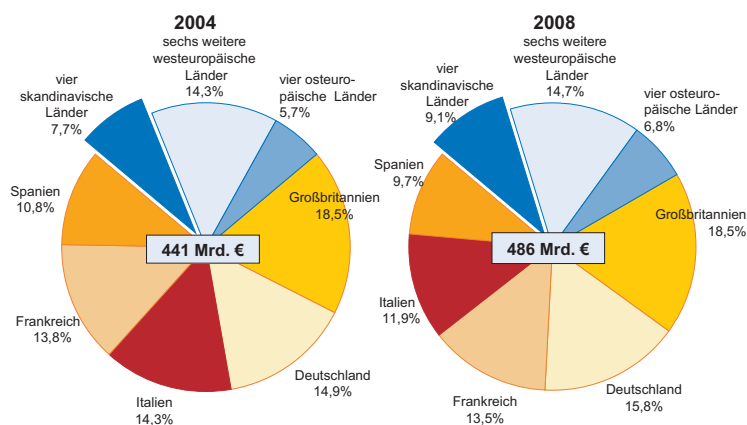
tentiellen Investoren bereits seit 2008 ausgesprochen zurückhaltend zeigen, sind die prognostizierten Rückgänge enorm.

Skandinavische Länder am stärksten von der Flaute im Nichtwohnhochbau betroffen

Für die skandinavischen Länder sind die Zukunftsaussichten im Nichtwohnhochbau am schlechtesten (durchschnittlich rund – 7% p.a.). Nach einer Schwächephase zu Beginn dieses Jahrzehnts folgte in dieser Region in den Jahren 2004 bis 2008 eine stürmische Erhöhung der Nachfrage in diesem Teilsegment. Ab 2005 setzte ein regelrechter Boom nach modernen, gewerblichen Bauten ein, der 2008 seinen Höhepunkt erreichte. In

Finnland spielte hierbei beispielsweise das Engagement ausländischer Investoren eine entscheidende Rolle. Während in Dänemark, Finnland und Norwegen die Erweiterung des Gebäudebestands im Vordergrund steht und sich das Bauvolumen daher deutlich volatiler verhält, setzt man in Schweden vorwiegend auf die Sanierung und Modernisierung der bereits existierenden Gebäude. Als Folge hieraus unterliegt das schwedische Nichtwohnhochbauvolumen sichtlich geringeren Schwankungen.

Der Boom im Nichtwohnhochbau, der in den nordischen Ländern insgesamt bis 2008 zu beobachten war, findet auch in der Statistik seinen Niederschlag. Erreichte die skandinavische Bauleistung in diesem Segment 2004 einen Anteil von 7,7% am gesamten Bauvolumen, betrug dieser vier Jahre später bereits 9,1% (vgl. Abb. 5). Dagegen hat sich beispielsweise der Anteil Großbritanniens mit 18,5% in diesem Zeitraum nicht verändert. Dort erfolgten 2008 nach wie vor die meisten Bauaktivitäten im Nichtwohnhochbau, gefolgt von Deutschland, Frankreich und Italien.

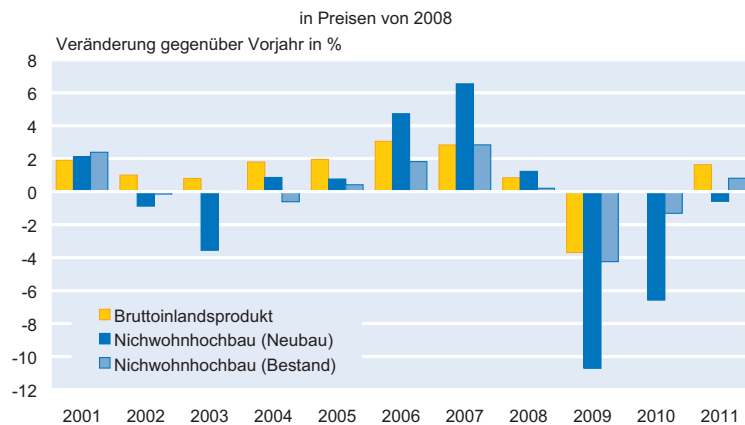
Abb. 5**Nichtwohnhochbau in Europa nach Ländern**

Quelle: Euroconstruct.

Der Neubau von Nichtwohngebäuden schrumpft 2009 zweistellig

Erfahrungsgemäß kommt der Neubau von Nichtwohngebäuden in der Regel erst dann so richtig in Fahrt, wenn das Wirtschaftswachstum 2% übersteigt (vgl. Abb. 6). Denn in solchen Aufschwungsphasen ist die Finanzierung neuer Produktionsstätten, Lagerhäuser, Verwaltungsgebäude oder Einkaufspassagen von Seiten der Kreditinstitute deutlich einfacher; gleichzeitig bieten steigende Unternehmensgewinne größere Spielräume für Investitionen. Steigen dar-

Abb. 6
Nichtwohnhochbau und Bruttoinlandsprodukt in Europa



Quelle: Euroconstruct.

über hinaus Absatz und Auslastung deutlich an, dann sind die Unternehmensführungen rasch mit dringendem Erweiterungsbedarf konfrontiert. In Boomphasen steigt meist auch die Zahl der Investoren, die auf der Suche nach erfolgversprechenden Anlagemöglichkeiten für ihre wachsenden Kapitalbestände sind.

Unabhängig von der aktuellen Wirtschaftslage investieren die Unternehmen in vielen Fällen aber auch dann in Neubauten, wenn ein zukünftiger Nachfrageanstieg erwartet wird oder bestehende Gebäude den gestiegenen Ansprüchen nicht mehr genügen. Daneben spielen unter anderem auch Repräsentationsgesichtspunkte, Produktionsverlagerungen oder die Inanspruchnahme von Fördergeldern eine Rolle. Während sich der Neubau daher insgesamt eher prozyklisch verhält, geht von den Bestandsmaßnahmen eine dämpfende Wirkung aus. In Aufschwungsphasen – wie beispielsweise zwischen 2004 und 2007 –

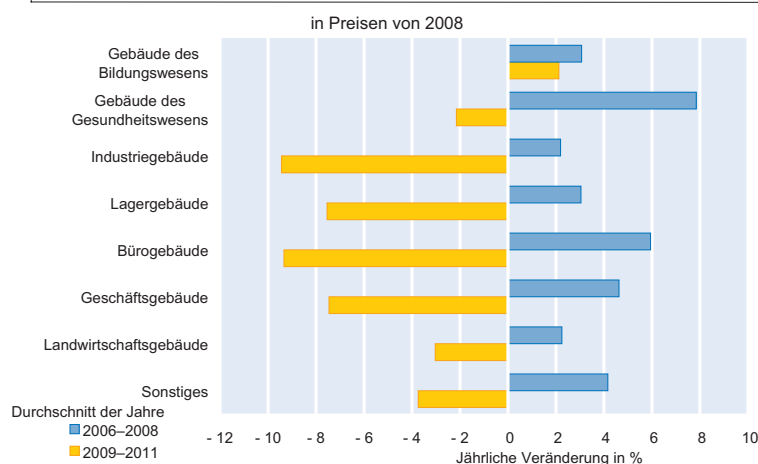
steigt der Anteil der Neubaumaßnahmen im europäischen Durchschnitt – bis 2007 auf nahezu 60% –, während gleichzeitig der Anteil, der auf Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten entfällt, zurückgeht.

Im Neubaubereich sehen die Mitglieder der Euroconstruct-Gruppe für alle Gebäudekategorien in den nächsten Jahren eine Verringerung der Bauaktivitäten (vgl. Abb. 7). Eine Ausnahme bilden lediglich die »Gebäude des Bildungswesens«, die vornehmlich von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden. Erreichten die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten bei den einzelnen Gebäudearten zwischen 2006 und 2008 mindestens 2%, im Einzelfall sogar fast 8% (»Gebäude des Gesundheitswesens«), so

dürfte bis 2011 bei vier Gebäudearten mit Rückgängen von mehr 7% p.a. zu rechnen sein. Hierzu zählen Industriegebäude (Fabriken, Werkstätten, Maschinenhäuser usw.), Lagergebäude (Lagerhallen, Kühlhäuser, Getreidespeicher für die öffentliche Nahrungsmittelvorsorge usw.), Bürogebäude (Bank-, Gerichts-, Amtsgebäude usw.) und Geschäftsgebäude (Kaufhäuser, Markt- und Messehallen, Supermarktgebäude usw.). Diese Abnahme der Neubauaktivitäten ist vorwiegend auf die gesunkene Investitionsneigung der Unternehmen bzw. auf deren Konzentration auf Bestandsmaßnahmen zurückzuführen.

Die volumenmäßig eher kleineren Kategorien »Gebäude des Gesundheitswesens« (Krankenhäuser, Hochschulkliniken, Gebäude für Heilbäder usw.) und Landwirtschaftsgebäude (Ställe, Silos, Gewächshäuser usw.) dürften dagegen vor großen Einbrüchen verschont bleiben. Der weit überdurchschnittliche Anstieg bei den Gesundheitsgebäuden in den letzten drei Jahren ist dabei nicht unwesentlich auf einzelne staatliche Programme wie beispielsweise in Schweden oder in Großbritannien zurückzuführen. Grundsätzlich zählt diese Gebäudekategorie jedoch im Zeitablauf zu den volatilsten.

Abb. 7
Neuer Nichtwohnhochbau in Europa nach Gebäudearten



Quelle: Euroconstruct.

Investitionen in neue Industriegebäude differieren stark zwischen einzelnen Ländern, ...

Ein Blick auf das Neubausegment »Industriegebäude« offenbart hinsichtlich der Veränderungen in den nächsten Jahren große Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern. Dabei entfallen rund zwei Drittel der in diesem Segment erbrachten Neubauleistungen auf die fünf großen Volkswirtschaften. Ein spürbares Ansteigen oder Absin-

ken des Bauvolumens resultiert in großen Ländern wie Deutschland oder Frankreich erst aus einer kollektiven Verhaltensänderung, d.h. wenn beispielsweise branchenübergreifend oder landesweit die Investitionsneigung nachlässt. In kleineren Staaten wirkt sich dagegen schon die Rückstellung bzw. die zeitliche Verzögerung einiger weniger Großprojekte merklich auf die gesamte Neubauleistung aus. Eine Krise in einer lediglich begrenzten Zahl von Wirtschaftsbereichen kann hier bereits zu einem deutlichen Rückgang im gesamten gewerblichen Bausektor führen. Umgekehrt können positive Investitionsentscheidungen zugunsten einiger weniger Großprojekte aber auch eine spürbar stabilisierende oder gar stimulierende Wirkung entfalten.

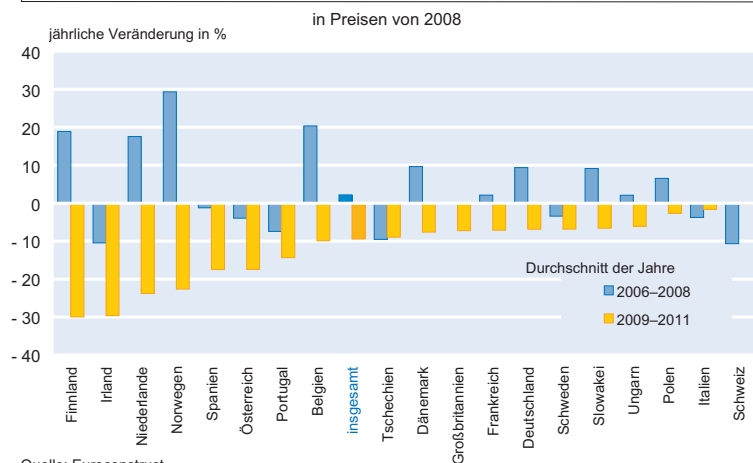
Während einer Abschwungsphase kann sich die Heterogenität der vorhandenen Wirtschaftszweige positiv bemerkbar machen. Im Idealfall können Unternehmen aus Branchen, in denen es nach wie vor gut läuft, mit zusätzlichen Bauvorhaben die vorübergehende Investitionszurückhaltung anderer Branchen ausgleichen. So ist es möglich, dass in »alteingesessenen« Wirtschaftsbereichen gerade ein neuer Investitionszyklus anläuft oder dass sich neue, aufstrebende Industrien gerade mit hohem finanziellen Aufwand auf neuen Märkten positionieren wollen.

Bemerkenswert ist auch, wie sich das Neubauvolumen bei Industriegebäuden in der letzten Zeit entwickelt hat. Bestand etwa in einzelnen Ländern aufgrund unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Bedingungen oder aufgrund früherer Versäumnisse ein hoher Nachholbedarf im Vergleich zu anderen Staaten? Die Folge davon könnte ein über Jahre hinweg verhältnismäßig hohes Niveau der Bauleistungen sein. Kurzfristig auftretende Finanzierungsschwierigkeiten, das rasche Verschwinden potentieller Investoren und eine sich schnell verschlechternde Geschäftslage der Unternehmen können daher – wenn auch nur vorübergehend – einen regelrechten Einbruch der Bauaktivitäten nachsichziehen.

... wobei die Märkte in Finnland und Irland bis 2011 die größte Korrektur erleben werden, ...

Zwischen 2006 und 2008 konnte gerade in Norwegen, Belgien, Finnland und den Niederlanden – bezogen auf die Errichtung neuer Industriegebäude – ein wahres Investitionsfeuerwerk beobachtet werden. Der jährliche Zuwachs betrug bei dieser Gebäudekategorie in diesen vier Ländern im Durchschnitt 20% und mehr und lag damit deutlich über dem langfristigen Mittel (vgl. Abb. 8). Der Rückgang auf-

Abb. 8
Neubau von Industriegebäuden in Europa nach Ländern



Quelle: Euroconstruct.

grund der Wirtschaftskrise fällt deshalb in diesen Ländern auch entsprechend deutlich aus. Auch Irland und Spanien, die beide die wirtschaftliche Abkühlung bereits 2008 merklich zu spüren bekommen haben, weisen für die Jahre 2009 bis 2011 erhebliche Einbrüche auf. Die beiden ehemaligen Vorzeigeländer in Sachen Wirtschaftswachstum trieben über Jahre hinweg die Modernisierung ihrer Wirtschaftsstrukturen voran. Das Ausmaß der derzeitigen Krise offenbart allerdings auch die Versäumnisse der zurückliegenden Industriepolitik. So wurde beispielsweise versäumt, neben dem Bausektor weitere schlagkräftige Industriezweige aufzubauen.

In den drei Ländern mit dem höchsten Bauvolumen im Nichtwohnhochbau, Großbritannien, Deutschland und Frankreich, halten sich die Rückgänge beim Neubau von Industriegebäuden mit jährlich etwa 7% eher in Grenzen. Bemerkenswert ist der Neubauboom in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2008. Nach vielen Jahren der Zurückhaltung investierten die Unternehmen wieder verstärkt in die Verjüngung ihres Bestandes an Fertigungsstätten.

... während für die Schweiz von Stagnation auszugehen ist

In der Schweiz nimmt der Bau neuer Industriegebäude einen geringeren Stellenwert ein als im europäischen Durchschnitt. Nach einer merklichen Reduktion der Bauleistung in diesem Segment in den letzten Jahren dürften die Bauaktivitäten bis 2011 – trotz Wirtschaftsflaute – in etwa auf diesem niedrigen Niveau verharren. Die Rückgänge in den drei osteuropäischen Ländern Slowakei, Ungarn und Polen dürften sich lediglich als vorübergehende Korrekturen herausstellen. Denn hier ist der Nachholbedarf – nach über 40 Jahren Sozialismus – noch weit umfangreicher als etwa in Spanien oder Irland.

In Italien hat hingegen die Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden seit 2003 kontinuierlich nachgelassen. Dabei wurden auch immer weniger Mittel in neue Produktions- und Werkstätten investiert. Dies dürfte vorwiegend damit zu tun haben, dass die Industrieproduktion in Italien zwischen 2003 und 2008 – etwa im Gegensatz zu Deutschland, Finnland oder Belgien – nur ganz leicht angestiegen ist. Der konjunkturelle Abschwung macht sich daher bei dieser Gebäudekategorie aufgrund der bereits länger anhaltenden Abwärtsbewegung weniger stark bemerkbar als anderswo. Bis 2011 wird mit einer Abnahme der Neubauaktivitäten von im Durchschnitt rund 1 1/2% pro Jahr gerechnet.

Die Investitionstätigkeit im Nichtwohnhochbau ist in Europa in den nächsten Jahren stark rückläufig. Im Tiefbau kann zumindest ein kleines Wachstum erwartet werden. Dennoch wird der Anteil am gesamten Bauvolumen, den diese beiden Bauarten gemeinsam erreichen, von 52% im Jahr 2006 auf 56% im Jahr 2011 steigen. Diese Entwicklung wird nur möglich, weil der Wohnungsbau allein in diesen fünf Jahren im Durchschnitt um 3 1/2% pro Jahr schrumpfen wird. Weitere Details zur zukünftigen Entwicklung im europäischen Wohnungsbau erscheinen im nächsten ifo Schnelldienst.

Literatur

Euroconstruct (2009a), *Country Report: Prospects for the European Construction Markets 2009–2011 – 67th Euroconstruct Conference, Warsaw, 5th of June 2009*. hrsg. PAB-PCR&F Insitute, Warschau.

Euroconstruct (2009b), *Summary Report: Prospects for the European Construction Markets 2009–2011, The crisis in the European construction market – 67th Euroconstruct Conference, Warsaw, 5th of June 2009*. hrsg. PAB-PCR&F Insitute, Warschau.